

УДК 347.235

Люблін В.Д., канд. юрид. наук, доцент ©  
Львівський національний університет ветеринарної медицини  
та біотехнологій імені С.З. Гжицького

**ДЕЯКІ ПРОБЛЕМИ КОРИСТУВАННЯ ЧУЖОЮ ЗЕМЕЛЬНОЮ  
ДІЛЯНКОЮ ДЛЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПОТРЕБ  
(ЕМФІТЕВЗИС) ТА ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЧУЖОЮ ЗЕМЕЛЬНОЮ  
ДІЛЯНКОЮ ДЛЯ ЗАБУДОВИ (СУПЕРФІЦІЙ)**

*У статті важливу увагу приділено дослідженню проблематики землекористування для сільськогосподарських потреб та з метою будівництва за умови права власності на відповідні земельні ділянки інших осіб.*

**Ключові слова:** земельна ділянка, сільськогосподарські потреби, емфітевзис, суперфіцій.

**Вступ.** У Цивільному кодексі України набув поширення і такий цивільно-правовий інститут, як право користування чужою землею для сільськогосподарського виробництва (емфітевзис) [1]. Він вигідний і зручний тим, що коли власник землі не бажає втрачати право власності на землю, але й сам не має можливості обробляти її, то в такому разі він може передати її в довгострокове користування іншим особам на підставі речового права.

**Постановка проблеми.** До цього цивільно-правового інституту вдаються великі землевласники, які самі не спроможні обробляти свою землю і разом з тим не бажають позбавлятися права власності на неї. У таких випадках можна, звичайно, передати землю в оренду. Але оренда землі — це договір, який у будь-який час може розірвати одна зі сторін. Для користувачів необхідний більш надійний спосіб користування, який би меншою мірою залежав від свавілля землевласника. Таким інститутом і став емфітевзис — право користування землею для сільськогосподарських потреб.

**Вклад основного матеріалу.** Емфітевзис — це довгострокове, відчужуване і таке, що успадковується, право використання чужої земельної ділянки для сільськогосподарських потреб. Право користування чужою земельною ділянкою встановлюється договором між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарського виробництва (користувач).

Емфітевзис має певні правові особливості. Це довгострокове право. Емфітевзис укладається, як правило, на невизначений строк, але може бути укладений і на певний строк. При укладенні договору на невизначений строк, кожна зі сторін може відмовитися від договору, повідомивши про це другу сторону не менш як за один рік до такої відмови.

Це право відчужуване, тобто емфітевт у будь-який час може продати чи в будь-який інший спосіб відчужувати це право користування землею. Слід підкреслити, що відчужується не земля (емфітевт не має права розпоряджатися землею), а саме право користування землею. При продажу права користування землею користувач зобов'язаний своєчасно сповістити про це власника землі. Якщо продаж права користування буде здійснено без сповіщення про це власника земельної ділянки, останній має право вимагати через суд визнання продажу недійсним. При відчуженні емфітевзису емфітевтом третім особам власник землі має право на визначену договором частину від ціни продажу (процент). Власнику землі належить переважне перед іншими право викупу права користування. Він має право вимагати від емфітевта використання землі за призначенням, обумовленим у договорі. Власнику належить також право на винагороду за використання землі. Розмір винагороди, її форма, умови, порядок та строки виплати визначаються договором. Користувач земельної ділянки зобов'язаний виплачувати її власнику обумовлену винагороду за користування нею, а також здійснювати інші платежі, пов'язані з користуванням землею, та справляти встановлені щодо неї повинності. Він зобов'язаний використовувати землю відповідно до її цільового призначення, підвищувати її родючість, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації.

Емфітевзис припиняється у разі: поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача; закінчення строку, на який було надано право користування; викупу земельної ділянки з метою суспільної необхідності; рішення суду.

Виникнення і становлення цивільно-правового інституту права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) відбувалися так само, як і попереднього - емфітевзису. Він набув широкого застосування у містах, де землі для будівництва мало, а міська влада не бажає втрачати право власності на неї. Такі землі, і право власності належить міській владі, вона передає в дострокове користування забудовнику на засадах суперфіція. Тобто власник земельної ділянки передає ділянку і її частину в користування фізичній чи юридичній особі до будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель безплатно або обумовлену плату.

Отже, власник нерухомого майна (будівлі або споруди), що побудоване на земельній ділянці, переданій йому в користування — суперфіцій, має довгострокове, відчужуване і таке, що успадковується, право на користування цією ділянкою.

Суперфіцій може бути встановлено законом, договором або заповітом на визначений або невизначений строк. Земельна ділянка, передана у суперфіцій, може бути використана лише для забудови. Власник землі переданої для збудови, має право на плату за користування нею. Якщо земля збудована промисловими об'єктами, договором можуть бути передбачене право власника землі на частині доходу землекористувача.

Перехід права власності на земельну ділянку до інших осіб не припиняє суперфіція. Водночас право власності на побудовані на чужій землі будівлі та споруди належить суперфіціарію. При переході права власності на нерухомі майно від суперфіціаря до інших осіб, останні набувають також права користування відповідною земельною ділянкою на тих самих умовах і в тому самому обсязі, що й попередній власник нерухомого майна - колишній суперфіціарій.

У разі припинення суперфіція право на нерухоме майно, що залишилося на земельній ділянці, визначається домовленістю між власником ділянки і власником нерухомого майна. За відсутності такої угоди наслідки припинення права користування ділянкою визначає суд.

Власник земельної ділянки має право вимагати від власника нерухомого майна його знесення та приведення ділянки до стану, в якому вона перебувала до встановлення суперфіція. Коли знесення будівлі або споруди, що знаходиться на земельній ділянці, забороняється законом (житлові будинки, пам'ятки історії та культури тощо) або є нераціональним у зв'язку з явним перевищенням вартості будівлі чи споруди порівняно з вартістю відведеної під них землі, суд може з урахуванням підстав припинення користування земельною ділянкою та за наявності відповідної вимоги сторін: а) визнати право власника нерухомого майна на придбання права власності на земельну ділянку, на якій знаходиться нерухоме майно, або право власника землі на придбання нерухомого майна, що залишилось на земельній ділянці; б) визначити власнику нерухомого майна умови користування земельною ділянкою на новий строк.

Суперфіцій може бути припинений: поєднанням в одній особі власника землі та землекористувача; закінченням строку договору, яким встановлено суперфіцій; судовим рішенням; невикористанням суперфіція протягом трьох років. Емфітевзис і суперфіцій захищаються тими ж цивільно-правовими засобами, що і право власності. Вони можуть захищатися також від власника землі, на яку встановлено емфітевзис і суперфіцій.

Тепер, коли земля в Україні стала об'єктом цивільно-правових відносин, право користування чужою землею для сільськогосподарських потреб та право користування чужою землею для забудови набувають дуже важливого значення.

У зв'язку з викладеним виникає питання: а чи можна розглядати укладення договору емфітевзису як відчуження сільськогосподарської земельної ділянки? Це питання має не лише теоретичний характер; воно має безперечне практичне значення. Адже нині в Україні діє мораторій, тобто тимчасова заборона на відчуження земель сільськогосподарського призначення. Згідно з п. 15 Перехідних положень Земельного кодексу України, принаймні до 1 січня 2008 р. не допускається: а) купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб; б) купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва,

земельних ділянок, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб.

Отже, зазначене питання можна конкретизувати так: чи мають право громадяни та юридичні особи, які є власниками сільськогосподарських земель, наданих їм для ведення товарного сільськогосподарського виробництва чи ведення особистого селянського господарства, укласти щодо цих ділянок договори емфітевзису? На мій погляд, при пошуку відповіді на це запитання слід взяти до уваги, що у наведеному п. 15 Перехідних положень Земельного кодексу України міститься положення про те, що приватні власники таких сільськогосподарських земель не мають права здійснювати “купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок”. Отже, на перший погляд, заборона на відчуження земельних ділянок іншим, крім купівлі-продажу, способом поширюється й на відчуження прав володіння та користування сільськогосподарськими земельними ділянками на підставі договору про встановлення емфітевзису.

Однак такий висновок є не зовсім правильним. Справа у тому, що закон передбачає виникнення емфітевзису двох видів: постійних та тимчасових. Що стосується постійного емфітевзису, тобто емфітевзису, встановленого на невизначений строк, то його слід розглядати як відчуження сільськогосподарської земельної ділянки. Адже, як було зазначено, при встановленні постійного емфітевзису, емфітевт, по-перше, набуває практично такої ж незалежності від власника земельної ділянки, якої набуває покупець від продавця земельної ділянки. По-друге, емфітевт за договором емфітевзису набуває не тільки прав щодо володіння та користування сільськогосподарською ділянкою, а й прав розпорядження нею шляхом відчуження емфітевзису іншій особі без згоди титульного власника. Таким чином, укладення договорів про встановлення постійного емфітевзису слід розглядати як відчуження сільськогосподарської земельної ділянки. І якщо об'єктом емфітевзису є сільськогосподарська ділянка такого виду, яку не можна продавати через чинний мораторій, то договір про встановлення емфітевзису є порушенням заборон про відчуження ділянки, встановлених мораторієм.

Інша справа – тимчасовий емфітевзис. Закон дозволяє власникам земельних ділянок сільськогосподарського призначення передавати права володіння та користування ними іншим особам на умовах емфітевзису тимчасово – на певний строк. Юридична природа тимчасового емфітевзису подібна до юридичної природи договору оренди землі. Як при оренді землі, так і при тимчасовому емфітевзису права володіння та користування земельною ділянкою передаються однією особою іншій особі лише тимчасово на чітко визначений термін. Мораторій на відчуження сільськогосподарських земель не забороняє укладення договорів оренди сільськогосподарських угідь на будь-який термін, включно 50 років. Тому укладення договору про встановлення

тимчасового емфітевзису також не можна розглядати як відчуження сільськогосподарської земельної ділянки, незважаючи на термін його встановлення.

З введенням в дію зазначених доповнень до Земельного кодексу України щодо можливості встановлення тимчасового емфітевзису можна розглядати як встановлення ще одного легального способу передачі прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення її власником іншій особі [2]. Якщо взяти до уваги, що тимчасовий емфітевзис може бути встановлений на необмежений термін навіть на тисячу років, а набувач права тимчасового емфітевзису також має право його відчуження, то тимчасовий емфітевзис може бути використаний на практиці для легального обходу заборони про відчуження земель сільськогосподарського призначення.

Законодавець при прийнятті Закону від 27 квітня 2007 р. про внесення доповнень до Земельного кодексу України щодо встановлення емфітевзису не взяв до уваги можливість його використання для обходу мораторію. Верховній Раді України терміново необхідно внести ще одну зміну до Земельного кодексу для закриття легального способу порушення мораторію на відчуження сільськогосподарських земель.

**Висновки.** За своїм соціально-економічним призначенням і правовим змістом, емфітевзис і суперфіцій є інститутами, що мають багато спільних рис з інститутом оренди землі. Основні відмінності між ними полягають у тому, що право емфітевзиса і право суперфіція, на відміну від права оренди землі, можуть установлюватися на невизначений термін і відчужуватися на підставі цивільних правочинів.

Емфітевзис і суперфіцій широко застосовувалися в Древньому Римі й у період середньовіччя. У сучасних умовах в Україні впровадження зазначених земельних сервітутів є недоцільним, оскільки всі суспільні відносини, пов'язані з передачею власником своєї земельної ділянки в користування для сільськогосподарських чи інших потреб, можуть бути врегульовані шляхом укладення договору оренди землі. Порівняно з емфітевзисом і суперфіцієм, інститут права оренди землі є простим і практичним правовим механізмом передачі прав користування землею. Тому вважаю, що в довгостроковій перспективі право оренди землі цілком витіснить архаїчні правові форми передачі прав на земельні ділянки з практики регулювання земельних відносин.

### Література

1. Цивільний кодекс прийнятий від 16.01.2003 року зі змінами та доповненнями станом на 01.04.2011 року.
2. Земельний кодекс прийнятий від 25 жовтня 2001 року зі змінами та доповненнями станом на 01.04.2011 року.

**Summary**

**Lublin V.D.**

*Lviv National University of Veterinary Medicine and Biotechnologies  
named after S.Z. Gzhytskij*

**SOME PROBLEMS OF LANDUSE FOR AGRICULTURAL PRODUCTION  
(EMFITHEVSIS) AND LAW OF CORREGATION OF LAND FOR BUILDING  
PURPOCES (SUPRFICIJ)**

*In the article some problems of landuse for agricultural purpose and  
production for building purposes from the law inforcement position are considered.*

*Стаття надійшла до редакції 16.04.2011 р.*